Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat în ședință publică la data de 23 decembrie 2025
Cererea de apel a avocatului Vitalie Russu a fost depusă la data de 30 decembrie 2025
Hotărârea motivată a fost întocmită la 17 martie 2026

Dosarul nr.2-6289/22
2-22040811-12-2-24032022-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

23 decembrie 2025
mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău,
sediul Centru

Instanța în componenţă:
președintele şedinţei judecătorul Ecaterina Silivestru
grefierii Alexandru Spoială, Alexandra Golubaș
interpret Aliona Jitar,

examinînd în şedinţă publică, în procedură specială, cererea de chemare în judecată a Liliei Fillipovici către Primăria și Consiliul mun.Chișinău, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru privind recunoașterea proprietății prin prescripție achizitivă, obligarea efectuării înregistrării,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

1. La data de 24 martie 2022, Lilia Fillipovici a depus cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu Primăria și Consiliul mun. Chișinău, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Agenția Relații Funciare și Cadastru, privind recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta Lilia Fillipovici a indicat că, potrivit testamentului din 24 august 1988, cetățeanul Sandu Antonii *****(bunicul său) a lăsat în moștenire toate bunurile sale, inclusiv casa de locuit situată în *****, str. *****, tatălui reclamantei, Zborovschii Valeriu *****. Terenul cu suprafața de ***** ha și casa de locuit cu suprafața de ***** m², amplasată pe acest teren, au aparținut testatorului Sandu Antonii *****, decedat la *****.
3. Reclamanta a menționat că, după decesul lui Sandu Antonii *****, în temeiul testamentului din 24 august 1988, Valeriu Zborovschii a intrat în posesia de moștenitor a proprietății lăsată de către Sandu Antonii.
4. Conform certificatului eliberat de organele de locuințe și exploatare nr. 38 din 07 mai 1989, Valeriu Zborovschii, împreună cu familia sa, a fost înregistrat și a locuit în casa, situată pe str. *****. Potrivit cărții de gospodărie privind evidența cetățenilor care locuiesc în imobilul

menționat, proprietarul casei este indicat ca fiind Zborovschii Valeriu *****, născut la ***** care, împreună cu familia sa, a fost înregistrat la adresa respectivă la 23 septembrie 1986 și a locuit acolo până la decesul său, la 12 martie 2015.

5. Totodată, reclamanta a arătat că, la 18 iunie 1986, Zborovschii Valeriu ***** a gazificat casa în calitate de proprietar, în baza unui proiect elaborat în temeiul unei licențe pentru dreptul de a proiecta instalații de gaze, eliberată de Departamentul de Stat al Republicii Moldova pentru Standardizare, Metrologie și Supraveghere Tehnică.

6. Potrivit bonurilor de plată a impozitului pe bunurile imobiliare aferente gospodăriei, situate pe str. *****, în perioada 1996 - 2006, toate taxele au fost achitate de către Zborovschii Valeriu *****. De asemenea, conform plăților pentru asigurările sociale de stat aferente imobilului situat la aceeași adresă, pentru perioada 1989 - 1990, plățile au fost efectuate de V. Zborovschii.

7. Reclamanta a menționat, că Inspecția Asigurării de Stat a raionului Sovietic din or. Chișinău i-a eliberat lui Zborovschii Valeriu ***** un certificat de asigurare în calitate de asigurător al imobilului situat pe str. *****, în temeiul Decretului Prezidiului Sovietului Suprem al URSS din 2 octombrie 1981, acesta fiind indicat drept proprietar al bunului asigurat cu drept de proprietate personală. Conform contractului din 29 octombrie 1990 privind executarea lucrărilor de proiectare și prospecțiuni pentru construcția casei de locuit, Valeriu Zborovschii a achitat suma de 123 ruble pentru proiect.

8. Conform bonurilor de plată a impozitului pe bunurile imobiliare pentru gospodăria situată pe str. *****, în perioada 1997 - 2006, taxele pentru imobil au fost achitate de către Zborovschii Valeriu*****

9. Reclamanta a precizat că, prin decizia Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din 26 ianuarie 2016, s-a constatat faptul acceptării moștenirii și locul deschiderii acesteia de către Valeriu Zborovschii, în conformitate cu testamentul lui Sandu Antonii *****, decedat la *****, în casa de locuit situată pe str. *****, sectorul*****

10. Reclamanta a subliniat că recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului și casei de locuit situate pe str. *****, este necesară deoarece bunurile respective nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, ceea ce creează dificultăți la eliberarea certificatului de moștenitor de către notar.

11. În temeiul art. 332 și 335 din Codul civil (în redacția anterioară datei de 01 martie 2019), precum și al art. 484 alin. (2) și art. 526 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019), reclamanta Lilia Fillipovici a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra terenului cu suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral *****, și asupra casei de locuit cu suprafața de***** m², cu nr. cadastral *****, situate în *****, str. *****

12. La data de 18 septembrie 2024, reclamanta Lilia Fillipovici, prin intermediul reprezentantului său convențional, avocatul Vitalie Russu, a depus o cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat, în temeiul art. 303 alin. (1), art. 307 alin. (1), art. 330 alin. (2), art. 332 alin. (1) și (2), art. 335 alin. (1), art. 336 alin. (1) și (2) din Codul civil al Republicii Moldova (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), precum și al art. 487 alin. (1) și (2), art. 498 alin. (1), art. 509 alin. (2), art. 526 alin. (1) și (2), art. 532 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova (redacția în vigoare), pronunțarea unei hotărâri judecătorești privind recunoașterea dreptului de proprietate al Lilia Fillipovici, dobândit prin prescripție achizitivă, asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, precum și asupra construcției (casă de locuit) cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** m², amplasate în***** (f.d. 150–153). Totodată, a solicitat obligarea Agenției Relații Funciare și Cadastru să

efectueze înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, în conformitate cu hotărârea judecătorească.

13. În susținerea cererii reprezentantul reclamantei a indicat, că imobilul situat în *****, a fost în posesia și folosința familiei reclamantei timp de peste 40 de ani, în mod continuu.

14. Totodată, a menționat, că toate obligațiile aferente imobilului, inclusiv impozitele funciare, energia electrică, canalizarea și apa potabilă, au fost suportate exclusiv de familia reclamantei. În aceste condiții, familia și-a exercitat asupra imobilului toate drepturile specifice proprietarului, comportându-se ca titular de drept.

15. Reprezentantul reclamantei a subliniat că este necesară stabilirea oficială a dreptului de proprietate, precum și a dreptului de utilizare și administrare a bunurilor imobile situate pe str. *****, întrucât terenul și construcția nu figurează în Registrul bunurilor imobile, ceea ce generează dificultăți în obținerea certificatului de moștenitor de către notar.

16. În ședința de judecată reclamanta Lilia Fillipovici și reprezentantul reclamantei, avocatul Vitalie Russu, au susținut integral cererea de chemare în judecată și au solicitat admirerea acesteia.

17. Reprezentantul pârâților, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, Maria Crețu, atât în ședința de judecată, cât și prin referința depusă la dosar (f.d. 110–113), a solicitat respingerea acțiunii înaintate de Lilia Fillipovici ca fiind neîntemeiată.

18. În susținerea poziției sale, reprezentantul pârâților a denotat că, în funcție de tipul uzucapiunii, obiect al acesteia pot fi bunuri mobile sau bunuri imobile. Raportat la pretențiile reclamantei, în speță este vorba despre bunuri imobile, în sensul art. 459 și 460 din Codul civil al Republicii Moldova, respectiv bunuri care au o așezare fixă și stabilă.

19. În acest context, pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune este necesar ca posesorul să fie de bună-credință și să exercite o posesie utilă pe o durată de 15 ani. Or, prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din 26 ianuarie 2016, s-a constatat acceptarea succesiunii de către Zborovschii Valeriu *****, tatăl reclamantei, în calitate de moștenitor testamentar al patrimoniului succesoral rămas după decesul lui Sandu Antonii, survenit la *****, precum și locul deschiderii succesiunii – *****

20. În opinia pârâților, posesia exercitată de reclamantă în perioada 2016–2022 nu întrunește termenul legal prevăzut pentru uzucapiune. Totodată, aceștia au susținut că lipsesc acte confirmative care să ateste dreptul de folosință al reclamantei asupra imobilelor vizate sau probe concludente privind achitarea de către aceasta a impozitelor ori a altor plăți aferente.

21. Referitor la terenul cu suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral *****, pârâții au invocat că acesta aparține cu drept de proprietate administrației publice locale, în temeiul Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991. De asemenea, au arătat că nu există niciun act normativ emis de Consiliul municipal Chișinău care să legalizeze dreptul de folosință asupra terenului respectiv sau edificarea construcției menționate.

22. Analizând materialele cauzei, reprezentantul pârâților a susținut că imobilul cu suprafața de ***** m² ar fi fost edificat cu încălcarea normelor legale, fără obținerea actelor permisive necesare, fapt confirmat, în opinia acestora, prin informația din baza de date grafică anexată la dosar, din care ar rezulta lipsa coordonărilor corespunzătoare.

23. În aceste condiții, s-a subliniat că posesiunea unei construcții neautorizate nu poate constitui temei pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Potrivit art. 28 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

24. De asemenea, conform art. 18 alin. (1) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora în conformitate cu documentația de proiect și execuție. Fără înregistrarea autorizației de construire la organul competent, executarea lucrărilor este interzisă. Procedura de recepție a construcțiilor este reglementată prin Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepția constituind actul prin care comisia desemnată declară că acceptă și preia lucrarea executată, cu sau fără rezerve, și permite darea acesteia în folosință.
25. În opinia pârâților, recunoașterea dreptului de proprietate asupra unei construcții neautorizate ar echivala cu substituirea instanței de judecată în atribuțiile autorităților competente în domeniul controlului calității în construcții și al disciplinei în construcții, aspecte ce țin de interesul public.
26. În ședința de judecată din 01 octombrie 2024, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Agenția „Geodezie, Cartografie și Cadastru", Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" (f.d. 206).
27. Reprezentantul intervenientului accesoriu nu s-a prezentat în ședință, dar a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 180). În referință, a fost indicat că Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", precum și serviciile cadastrale teritoriale din cadrul acesteia, în calitate de organ împuternicit de stat pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, fac parte din categoria autorităților administrației publice care nu pot avea un interes juridic personal în soluționarea cauzei. Din acest motiv, admiterea sau respingerea cerințelor formulate la capătul (2) al cererii de chemare în judecată este lăsată la aprecierea instanței.
28. În ceea ce privește capătul nr. 3 al cererii de chemare în judecată, referitor la obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei asupra bunului imobil menționat, acesta este considerat neîntemeiat și urmează a fi respins, având în vedere că procedura de înregistrare a drepturilor este reglementată de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 28 februarie 1998.
29. Astfel, potrivit art. 26 și art. 28 din legea menționată, înregistrarea drepturilor se efectuează pe baza cererii depuse de titularul dreptului sau de reprezentantul acestuia, în baza unei procuri, la care se anexează actele ce confirmă dreptul (în speță, hotărârea instanței). Deoarece procedura de înregistrare este expres prevăzută de lege, se consideră inoportun ca instanța judecătorească să dispună obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" de a efectua intabularea dreptului de proprietate al reclamantei în Registrul bunurilor imobile, cu atât mai mult cu cât, în prezenta cauză, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" are calitatea procesuală de intervenient accesoriu.

Aprecierea instanței de judecată.

30. Audiind participanții la proces asupra acțiunii formulate, examinând materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, precum și verificând argumentele din cererea de chemare în judecată și obiecțiile reprezentantului pârâtei, în corelare cu probatoriul cercetat în ședința de judecată, instanța constată că cererea de chemare în judecată a Liliei Fillipovici, se impune a fi respinsă, pentru următoarele considerente.
31. În conformitate cu articolul 20 din Constituția Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. Conform articolului 5 alin. (1) din

Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art. 166 alin. (l) din același cod, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată. Articolul 6 din Codul de procedură civilă prevede că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

32. Conform articolului 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată. Potrivit articolului 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

33. Articolul 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie nu garantează dreptul de a dobândi proprietăţi (a se vedea Kopecky v. Slovacia [GC], nr. 44912/98, §35, ECHR 2004-IX, şi Van der Mussele v. Belgia, hotărâre din 23 noiembrie 1983, Seria A nr. 70, p. 23, §48). Mai mult, „un reclamant poate pretinde o violare a articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie doar dacă şi în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile" sale în sensul acestei prevederi. „Bunurile" pot fi fie „bunuri existente", fie bunuri, inclusiv pretenţii, în privinţa cărora reclamantul poate susţine că are cel puţin o „speranţă legitimă" că va obţine dobândirea efectivă a unui drept de proprietate. Per a contrario, speranţa că va fi recunoscut un drept de proprietate care nu a putut fi exercitat în mod efectiv nu poate fi considerată un „bun" în sensul articolului 1 al Protocolului nr. 1, la fel ca şi în cazul unei pretenţii condiţionate care poate dispărea ca rezultat al neîndeplinirii unei condiţii" (a se vedea Kopecky, citată mai sus, §35; Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germania [GC], nr. 42527/98, §§ 82-83, ECHR 2001-VIII; şi Gratzinger şi Gratzingerova v. Republica Cehă (dec.) [GC], nr. 39794/98, §69, ECHR 2002-VII).

34. Conceptul de „bun", la care se face referire în prima parte a articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie, are un sens autonom care nu se limitează la proprietatea asupra unor bunuri materiale şi este independent de clasificarea formală din dreptul naţional: unele drepturi şi interese care constituie patrimoniu pot fi, de asemenea, privite ca „drepturi de proprietate" şi, astfel, ca „bunuri" în sensul acestei prevederi. Chestiunea care trebuie examinată în fiecare cauză este dacă circumstanţele cauzei, examinate în ansamblu, ofereau reclamantului un drept asupra unui interes material protejat de articolul 1 al Protocolului nr. 1 (a se vedea Iatridis v. Grecia, [GC], nr. 31107/96; Beyeler v. Italia [GC], nr. 33202/96, §100, ECHR 2000-I; Broniowski v. Polonia [GC], nr. 314*****/96, §129, ECHR 2004-V; şi Anheuser-Busch Inc. v. Portugalia [GC], nr. 73049/01, §63, ECHR 2007-...).

35. În anumite circumstanţe, o „speranţă legitimă" de a obţine un „bun" poate, de asemenea, să se bucure de protecţia articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie. Astfel, acolo unde interesul cu privire la proprietate face parte din natura pretenţiei, persoana care o invocă poate fi privită ca având o „speranţă legitimă" dacă există o bază suficientă pentru acest interes în dreptul naţional, spre exemplu când există o jurisprudenţă stabilită a instanţelor judecătoreşti care s-o confirme (a se vedea Kopecky, citată mai sus, §52). Totuşi, nu există o speranţă legitimă acolo unde există o dispută privind interpretarea şi aplicarea corectă a legislaţiei naţionale şi unde

pretenţiile reclamantului sunt ulterior respinse de către instanţele judecătoreşti naţionale (a se vedea Kopecky, citată mai sus, §50). [...]”.

36. Articolul 46 din Constituția RM statuează că, dreptul la proprietate privată este garantat. În conformitate cu articolul 509 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință.

37. Ca urmare, actele și lucrările dosarului denotă că, potrivit testamentului din 24 august 1988, bunicul reclamantei Lilia Fillipovici, Sandu Antonii *****, a lăsat moștenire toate bunurile sale, inclusiv casa de locuit situată în *****, tatălui reclamantei, Zborovschii Valeriu ***** (f.d. 13-14)**.**

38. Potrivit hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din 26 ianuarie 2016, s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Zborovschii Valeriu ***** asupra patrimoniului succesoral lăsat după decesul la *****a bunelului acestuia Sandu Antonii ***** și locul deschiderii succesiunii ***** (f.d. 17).

39. Conform adeverinței nr. 38 din 07 mai 1989, Zborovschii Valeriu *****și familia sa alăcuită din 4 persoane au fost înregistrați la adresa ***** (f.d. 26). De asemenea, imobilul a fost gazificat la 18 iunie 1986 de Zborovschii Valeriu *****, care a efectuat toate plățile de impozite și contribuții sociale aferente bunului, între 1989 și 2006 (f.d. 27-48).

40. Astfel, se reține că reclamanta, Lilia Fillipovici, a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra terenului cu suprafața de ***** ha și asupra casei de locuit cu suprafața de ***** m², situate în *****, având numerele cadastrale***** și*****

41. Constituția Republicii Moldova, prin art. 46 și 127, garantează dreptul la proprietate, prevederi care stabilesc că statul asigură exercitarea dreptului de proprietate, protejând și garantând realizarea acestuia, atâta timp cât nu contravine intereselor societății. Aceleași principii sunt consacrate și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Protocolul adițional nr. 1, art. 1, care recunoaște dreptul oricărei persoane fizice sau juridice la respectarea bunurilor sale, stipulând că nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și principiile dreptului internațional.

42. Prin urmare, orice act sau fapt care restrânge exercitarea dreptului de proprietate fără temei legal este contrar Convenției și dreptului la respectarea bunului, proprietarul având dreptul de posesie, folosință și dispoziție efectivă asupra bunului. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Papamichalopoulos contra Greciei) confirmă că pierderea efectivă a posibilității de a folosi și dispune de bunuri echivalează cu o expropriere de facto, incompatibilă cu dreptul la respectarea proprietății.

43. În conformitate cu articolul 526 din Codul civil, (1) Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situaţii: a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, şi-a încetat existenţa juridică; b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declaraţia de renunţare la proprietate; c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile. (2) În toate cazurile, posesorul poate dobîndi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărîrii judecătoreşti, în registrul de publicitate înainte ca un terţ să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar

după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune. (3) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a) şi b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existenţa juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declaraţiei de renunţare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

44. Conform articolului 490 din Codul civil, (1) Posesorul este prezumat proprietar al bunului pînă la proba contrară. Această prezumţie nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobîndeşte prin înregistrare într-un registru de publicitate şi nici faţă de un fost posesor al cărui bun mobil a fost furat, pierdut sau ieşit din posesie în alt mod fără consimţămîntul său, cu excepţia banilor şi a titlurilor de valoare la purtător. (2) Pînă la proba contrară, se prezumă că posesorul anterior a fost proprietar al bunului pe parcursul perioadei în care l-a posedat. (3) În cazul posesiei mijlocite, prezumţiile prevăzute la prezentul articol sînt stabilite în folosul posesorului sub nume de proprietar.

45. În corespundere cu articolul 532 din Codul civil, (1) Cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decît posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă. (2) Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară. (3) Posesiunea este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitenţe anormale în raport cu natura bunului. Posesia se consideră continuă dacă s-a pierdut fără voia posesorului, cu condiţia că este restituită în interiorul termenului de 1 an sau dacă, în decursul aceluiaşi termen, posesorul înaintează o acţiune în rezultatul căreia posesia este restituită. (4) Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violenţă, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană. (5) Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută. (6) Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar. (7) Discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată. (8) Numai persoana faţă de care posesiunea este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii. (9) Posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

46. Conform articolului 498 din Codul civil, în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege, posesorul sub nume de proprietar poate invoca dobîndirea dreptului asupra bunului posedat din momentul intrării în posesie (dobîndirea cu bună-credinţă, ocupaţiunea, accesiunea) sau, după caz, din momentul împlinirii termenului de posesie prevăzut de lege (uzucapiune sau prescripţie achizitivă).

47. În litigiul deferit judecății în prezenta speță, se constată că reclamanta, Lilia Fillipovici, și-a întemeiat pretențiile pe recunoașterea dreptului de proprietate, dobândit prin prescripție achizitivă asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, precum și asupra construcției (casă de locuit) cu numărul cadastral *****, situate în *****

48. Potrivit articolului 460 din Codul civil, (1) Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile şi lucrările ataşate permanent la teren, precum clădirile, construcţiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părţi componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat. (2) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren, care sînt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficie, precum şi lucrurile ataşate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil. (3) Nu se consideră parte componentă a bunului imobil reţelele de utilitate sau lucrările de utilitate amplasate pe bunul imobil care au fost construite de către un terţ pe baza unui drept de superficie sau în privinţa cărora proprietarului bunului imobil îi incumbă obligaţia legală de a le tolera. (4) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări prevăzute la alin.(2) şi (3) constituie

bunuri imobile asupra cărora dreptul de proprietate îl exercită titularul dreptului de superficie respectiv asupra terenului pe durata de existenţă a acestui drept. Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate şi dreptul de superficie decît împreună. (5) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren care rămîn pe teren la stingerea dreptului de superficie devin parte componentă a terenului.

49. Instanța reține că, potrivit răspunsului nr. 01/10c-06/1887 din 29 octombrie 2025, înregistrarea juridică a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral 0100117.516, situat în mun. Chișinău, str. Decabriștilor nr. 47, nu a fost efectuată, fiind imposibilă furnizarea datelor privind titularul dreptului (f.d. 182).

50. Totodată, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 03 noiembrie 2025, terenul cu nr. cadastral 0100117.516, cu suprafața de ***** ha, și construcția (casă de locuit) cu nr. cadastral 0100117.516.01 nu sunt înregistrate cu indicarea proprietarului. Această situație este confirmată și de explicațiile reclamantei și ale reprezentantului său în ședința de judecată, care au menționat că dreptul de proprietate nu a fost înregistrat nici pe numele reclamantei, nici pe numele autorilor succesiunii (f.d. 203).

51. Instanța de judecată subliniază, că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica, s-a urmărit asigurarea înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală (f.d. 197). Prin această decizie a fost aprobată lista terenurilor proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate, clasificându-le pe domeniul public și privat al municipiului, iar Oficiului cadastral teritorial Chișinău i s-a solicitat efectuarea înregistrării terenurilor conform anexei deciziei. Conform Anexei nr. 1 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, la poziția 1318 este indicat terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, având destinația „lot destinat caselor individuale de locuit” (f.d. 198-199). Acesta este clasat la domeniul privat al proprietății municipale, conferindu-i un regim juridic cert de proprietate municipală, opozabil tuturor terților.

52. Instanța reține că reclamanta Lilia Fillipovici, în susținerea pretențiilor sale, a depus la dosar înscrisuri, ce atestă achitarea impozitelor funciare și a serviciilor comunale aferente imobilului. Totodată, aceasta a susținut că toate obligațiile legate de bun, inclusiv plata energiei electrice, a serviciilor de canalizare și a apei potabile. au fost suportate exclusiv de familia sa, invocând că, în acest mod, s-au comportat față de imobil ca veritabili proprietari, exercitând prerogativele specifice dreptului de proprietate (f.d. 154-175).

53. Instanța apreciază însă că asemenea dovezi, deși confirmă exercitarea unei stări de fapt asupra imobilului, nu sunt apte să probeze existența unui drept real de proprietate asupra terenului și nici să înlăture regimul juridic de proprietate municipală stabilit prin acte normative. Achitarea impozitelor și a serviciilor comunale nu echivalează cu deținerea unui titlu juridic și nu poate constitui, prin ea însăși, temei pentru dobândirea dreptului de proprietate, fiind compatibilă cu o posesie de fapt sau cu o detenție lipsită de fundament juridic.

54. În ceea ce privește condițiile uzucapiunii, instanța reiterează că dobândirea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă presupune exercitarea unei posesii utile, neviciate și continue pe termenul prevăzut de lege, respectiv 15 ani, precum și buna-credință a posesorului. Or, prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din 26 ianuarie 2016, s-a constatat acceptarea succesiunii de către Zborovschii Valeriu *****, tatăl reclamantei, în calitate de moștenitor testamentar al patrimoniului rămas după decesul lui Sandu Antonii (*****), stabilindu-se și locul deschiderii succesiunii – *****

55. Prin urmare, perioada invocată de reclamantă ulterior anului 2016 nu acoperă termenul legal necesar pentru uzucapiune. Susținerile pârâților în acest sens sunt întemeiate, întrucât posesia exercitată în intervalul 2016–2022 nu întrunește durata minimă prevăzută de lege.
56. Referitor la terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, instanța constată că acesta face parte din domeniul privat al municipiului, în temeiul legislației funciare aplicabile, neexistând vreun act al autorității publice locale prin care să fi fost transmis reclamantei un drept de folosință sau alt drept real asupra terenului.
57. În ceea ce privește construcția cu suprafața de ***** m², din materialele dosarului rezultă lipsa actelor permisive necesare edificării acesteia. Datele din evidența grafică anexată la dosar indică absența coordonărilor și autorizațiilor prevăzute de lege.
58. Instanța reține, că posesia unei construcții edificate fără respectarea cadrului legal nu poate constitui temei pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Conform art. 28 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 (abrogata la 30 ianuarie 2025), construcțiile realizate fără certificat de urbanism, documentație de proiect și autorizație de construire sunt considerate neautorizate.
59. Totodată, potrivit art. 18 alin. (1) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 (abrogată la 30 ianuarie 2025) privind calitatea în construcții, recepția lucrărilor este obligatorie și confirmă executarea acestora în conformitate cu documentația aprobată. Fără respectarea procedurii de autorizare și recepție, executarea și darea în folosință a construcției nu pot fi considerate conforme cu legea.
60. Instanța reține, din ansamblul probatoriului administrat, că nu a existat niciodată o înregistrare juridică a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios pe numele reclamantei sau al autorilor acesteia. Imobilul figurează exclusiv în evidențe tehnice și fiscale, nu și în evidența juridică a drepturilor reale.
61. În consecință, având în vedere că nu sunt întrunite condițiile legale ale prescripției achizitive, iar regimul juridic al terenului este cel de proprietate municipală, instanța concluzionează că pretențiile formulate sunt neîntemeiate.
62. Prin urmare, cererea de chemare în judecată depusă de Lilia Fillipovici împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, cu participarea intervenienților accesorii Agenția Servicii Publice și Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, privind recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă și obligarea efectuării înregistrării, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
63. În lumina celor expuse, instanța investită cu soluționarea prezentului litigiu nu poate formula altă concluzie decât cea relevată în analiza de mai sus. Concluziile instanței se fundamentează pe probele prezentate și examinate în cadrul ședințelor de judecată. Conform art. 118 alin. (1) și art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte are obligația de a demonstra circumstanțele invocate ca temei al pretențiilor sau obiecțiilor sale, iar probele sunt aduse și administrate de către părți, în lipsa unei dispoziții legale contrare.
64. În consecință, instanța subliniază principiul conform căruia cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească. În speța de față, reclamanta a beneficiat de posibilitatea de a-și prezenta argumentele și probele, iar pe parcursul examinării cauzei aceasta a fost reprezentată de un avocat și a avut suficient timp pentru a-și susține poziția și a depune probele necesare apărării.
65. În evaluarea argumentelor invocate în ședință, instanța consideră relevant Avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni adresat Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, potrivit căruia obligația instanțelor de a-și motiva hotărârile nu presupune răspuns la

fiecare argument sau mijloc de apărare ridicat de părți. Extinderea acestei obligații poate varia în funcție de natura hotărârii.

66. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, conținutul motivării trebuie să reflecte că judecătorul a examinat în mod real chestiunile esențiale prezentate de părți, ținând cont de complexitatea cauzei, de normele legale aplicabile, de practicile juridice și de obiceiurile locale privind redactarea hotărârilor.

67. De asemenea, instanța reamintește că, potrivit art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană are dreptul la judecarea echitabilă, publică și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, care va decide fie asupra încălcării drepturilor civile, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații penale formulate împotriva sa.

În conformitate cu art.art.238-241, art.329 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

hotărăște:

Se respinge cererea de chemare în judecată a Liliei Fillipovici către Primăria și Consiliul mun.Chișinău, intervenienții accesorii Agenția Servicii Publice, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru privind recunoașterea proprietății prin prescripție achizitivă, obligarea efectuării înregistrării.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei
judecătorul Ecaterina Silivestru